



Governo do Distrito Federal  
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal  
 Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento  
 Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança

Termo de Referência - SEDUH/SUALIC/UEIV

### TERMO DE REFERÊNCIA PADRÃO

Termo de Referência – TR é o documento oficial elaborado pela CPA/EIV que tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração do EIV e possibilitar a análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo.

O EIV deve obedecer a estrutura apresentada neste TR, observando o conteúdo, conforme disposto no art. 13 do Decreto 43.804 de 04 de 2022, e a sequência numérica dos tópicos a seguir:

1. Informações gerais;
2. Metodologias e procedimentos;
3. Caracterização do empreendimento;
4. Caracterização da vizinhança;
5. Identificação e avaliação dos impactos;
6. Identificação das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos;
7. Quadro resumo das medidas mitigadoras e compensatórias; e
8. Cronograma físico-financeiro para implantação das medidas.

Adicionalmente, deve-se atender à ABNT NBR 10719/2015 ou atualizações, que especifica os princípios gerais para a elaboração e a apresentação de relatório técnico e/ou científico.

**Atenção:**

No EIV elaborado a partir deste Termo de Referência Padrão:

- Deve-se indicar a execução direta e integral das medidas mitigadoras e compensatórias por parte do empreendedor, nos termos do Decreto 43.804, de 04 de outubro de 2022.

O conteúdo mínimo exigido para cada um dos itens está listado no roteiro a seguir:

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

1.1. Apresentar capa contendo o quadro indicado abaixo:

Nº Processo EIV:	Nº Processo de Aprovação:
Denominação do empreendimento (opcional):	
Endereço:	
Região Administrativa:	
Empreendedor/ Responsável legal:	
CNPJ/CPF:	
Endereço:	
Região Administrativa:	
Fone 1:	E-mail 1:
Fone 2 (opcional):	E-mail 2 (opcional):

1.2. Apresentar folha de rosto contendo o quadro indicado abaixo:

Nome/Razão Social da Empresa Responsável Técnica:	
CNPJ/CPF:	
Endereço:	CEP:

Região Administrativa:	
CNPJ/CPF:	
Fone 1:	E-mail 1:
Fone 2 (opcional):	E-mail 2 (opcional):
Assumo, sob as sanções da lei, que as informações apresentadas no EIV objeto desse documento são verídicas	
Local:	Data:
Assinatura do Responsável Legal:	
Assinatura do Responsável Técnico:	

**Atenção:**

- O encaminhamento dos documentos da CPA/EIV em atendimento aos procedimentos do EIV será realizado apenas aos e-mails e/ou endereços do empreendedor/responsável legal e do responsável técnico, especificados nas Informações Gerais.

1.3. Equipe técnica: Indicar o coordenador e todos os técnicos responsáveis pela elaboração do estudo, especificando a especialidade de cada um e o número dos respectivos registros ou anotações de responsabilidade técnica, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais. Apresentar os referidos documentos em anexo.

1.4. Apresentar sumário e, optativamente, lista de ilustrações, de tabelas, de abreviaturas e siglas, e de símbolos, conforme ABNT NBR 10719/2015 ou atualizações.

## 2. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

2.1. Descrever, caracterizar e analisar, de forma objetiva, a metodologia utilizada e os procedimentos adotados para elaboração, no EIV, dos tópicos 3 a 8, e respectivos subtópicos, deste TR.

- **Área de Influência Direta – AID:**

Área definida pelo entorno imediato do empreendimento, abrangendo o território inserido em buffer de 500 metros a partir dos limites do lote.

- **Área de Influência Indireta – AII:**

Área que está imediatamente após a AID, abrangendo o território inserido em buffer de 1.000 metros a partir da AID.

- **Área de Influência Direta de Trânsito – AIDT (conforme art. 5º da Lei 6.744 de 07 de dezembro de 2020 e Decreto 41.772 de 03 de fevereiro de 2021):**

Área definida pelo entorno imediato do empreendimento, abrangendo o território no buffer de 600 metros a partir dos limites do lote. A AIDT aplica-se apenas ao empreendimento localizado na Zona de Alta Demanda de Transporte Individual.

**Atenção:**

- Buffer: polígono que contorna um objeto a uma distância preestabelecida.
- Para verificar se o empreendimento está na Zona de Alta Demanda de Transporte Individual, realizar consulta através do anexo único do Decreto 41.772/2021 ou por meio do GeoPortal/DF na camada: Zonas de Alta Demanda de Transporte Individual. (<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>).
- Devem ser incluídas nas análises as quadras que estiverem parcialmente inseridas nas faixas das áreas de influência identificadas.
- As áreas de influência devem ser representadas sobre base do Geoportal.
- As áreas de influência, bem como o lote do empreendimento, devem estar representados em todos os mapas apresentados no estudo.
- A Ilustração abaixo exemplifica a representação das áreas de influência:



- 4.3.2. Caracterizar e analisar os sistemas de infraestrutura urbana (drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia, limpeza pública e outros) na AII, contendo descrição do sistema atual e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação, se houver.
- 4.3.3. Elaborar inventário da estrutura do pavimento empregado no sistema viário lindeiro ao lote, identificando as vias públicas pavimentadas a serem utilizadas durante a execução das obras de implantação do empreendimento.
- 4.3.4. Apresentar as cartas-resposta das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade de atendimento (CAESB, NOVACAP, Neoenergia S. A., SLU).
- 4.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural, Histórico, Artístico e Cultural
- 4.4.1. Avaliar as relações morfológicas do empreendimento com o entorno na AID, com relatos fotográficos atuais que contemplem a inserção volumétrica do empreendimento.
- 4.4.2. Avaliar a interferência do empreendimento com a legislação de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural.
- 4.4.3. Situar o empreendimento em relação à legislação de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural, caso o empreendimento esteja inserido na área abrangida pelo Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB).
- 4.5. Espaço público, circulação e transporte
- 4.5.1. Descrever, caracterizar e analisar na AII, incluindo indicação em mapas, o traçado do sistema viário hierarquizado, o Código de Trânsito Brasileiro (CTB); e
- 4.5.2. Descrever, caracterizar e analisar as condições operacionais do sistema viário na AIDT, abordando:
- (1) capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço;
  - (2) análise dos principais segmentos, cruzamentos, interseções e retornos, incluindo elementos como travessias de pedestres, semáforos e lombadas;
  - (3) capacidade de escoamento para os horários de pico;
  - (4) memória de cálculo demonstrando a viabilidade do sistema de controle de acesso adotado para o empreendimento;
  - (5) avaliação da necessidade de faixa de acumulação para acesso de veículos ao lote; e
  - (6) quadro/tabela com a estimativa de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento alocadas espacialmente por modais de deslocamento, diária e em período de pico.
- 4.5.3. Identificar as rotas-desejo de veículos. As rotas identificadas devem ser detalhadas e avaliadas em relação às condições identificadas nos itens anteriores (4.5.1 e 4.5.2).
- 4.5.4. Descrever, caracterizar e analisar na AII as condições operacionais do transporte de alta densidade (BRT e metrô), abordando, qualitativa e quantitativamente, aspectos relativos a:
- (1) estações;
  - (2) linhas;
  - (3) possibilidades de integração com outros modais; e
  - (4) distâncias de caminhada do empreendimento às estações de BRT e de metrô abrigos e pontos de parada e estações de metrô.
- 4.5.5. Descrever, caracterizar e analisar na AIDT as condições operacionais do transporte público de média e baixa densidade (ônibus e micro-ônibus), abordando, qualitativa e quantitativamente, aspectos relativos a:
- (1) ocupação;
  - (2) frequência;
  - (3) abrigos e pontos de parada;
  - (4) linhas; e
  - (5) distâncias de caminhada do empreendimento aos abrigos e pontos de parada de ônibus e micro-ônibus.
- 4.5.6. Descrever, caracterizar e analisar na AII, incluindo indicação em mapas, o traçado da infraestrutura da rede cicloviária hierarquizada (ciclovía, ciclofaixa ou calçada compartilhada);
- 4.5.7. Descrever, caracterizar e analisar na AIDT as condições operacionais da infraestrutura da rede cicloviária, abordando, qualitativa e quantitativamente, aspectos relativos a:
- (1) tipo de infraestrutura (ciclovía, ciclofaixa ou calçada compartilhada);
  - (2) conectividades;
  - (3) mobiliários urbanos para bicicletas (paraciclos); e
  - (4) arborização das principais rotas.
- 4.5.8. Identificar as rotas-desejo de ciclistas. As rotas identificadas devem ser detalhadas e avaliadas em relação às condições identificadas nos itens anteriores (4.5.6 e 4.5.7).
- 4.5.9. Descrever, caracterizar e avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente, aspectos relativos a:
- (1) calçadas e passeios, incluindo aqueles que dão acesso ao lote;
  - (2) pontos de embarque e desembarque ao empreendimento;
  - (3) travessias de pedestres;
  - (4) rampas e rotas de acessibilidade;
  - (5) demais mobiliários urbanos não identificados nos itens anteriores (bancos, lixeiras, etc.);
  - (6) a arborização das principais rotas.
- 4.5.10. Identificar as rotas-desejo de pedestres. As rotas identificadas devem ser detalhadas e avaliadas em relação às condições identificadas no item anterior (4.5.9).

**Atenção:**

- Deve-se considerar os níveis de impacto previstos na fluidez e na segurança do trânsito, e os seguintes cenários: (1) situação atual; (2) situação de implantação do empreendimento e (3) situação futura, com o empreendimento implantado e em operação.
- Deve-se considerar no cenário (3), eventuais projetos de sistema viário que venham a ser implantados na AIDT do empreendimento, como por exemplo projetos de governo e/ou provenientes de medidas mitigadoras/compensatórias de empreendimentos que já tenham sido objeto de EIV.
- Deve-se considerar no cenário (3), eventuais diretrizes emitidas na All (etu/diur, diupe, div, direq/requalificação urbana, dipa, etc)
- A caracterização da vizinhança deve ocorrer por meio de dados primários, com representação gráfica adequada à compreensão da realidade local, podendo ser complementada por dados secundários.
- No caso de dados secundários, deve-se utilizar os estudos mais atualizados
- O conteúdo do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego (RIST), deve contemplar os itens descritos neste TR de forma complementar e analítica, estando incorporado à redação do EIV apresentado.
- Os registros fotográficos apresentados devem ser acompanhados de mapas ilustrando a localização e a visual de cada foto.

4.6. **Conforto Ambiental**

4.6.1. Descrever brevemente o clima de Brasília.

4.6.2. Descrever e analisar o conforto ambiental urbano na AID, contemplando aspectos de:

- (1) radiação solar/térmica;
- (2) sombreamento;
- (3) ventilação;
- (4) arborização do lote e do espaço público; e
- (5) formação de ilhas de calor.

**Atenção:**

- Deve-se realizar simulações dos diferentes aspectos (1) a (3) observando os cenários atual, sem o empreendimento, e futuro, com o empreendimento, nos solstícios de verão e inverno, às 9 horas da manhã e às 15 horas da tarde.
- Os cenários atual e futuro referentes ao mesmo aspecto, dia e horário, devem estar na mesma página para favorecer a comparação.
- As simulações de conforto ambiental devem considerar a volumetria e a materialidade das edificações, as massas arbóreas, o relevo e demais aspectos que possam interferir nos resultados obtidos.

4.7. Valorização e desvalorização imobiliária Identificar o valor médio do m<sup>2</sup> na AID do empreendimento e estimar o impacto no valor dos imóveis proveniente da implantação do empreendimento. Descrever, caracterizar e analisar os fatores que provocam a valorização ou desvalorização imobiliária.

4.8. Pesquisa de Campo Apresentar pesquisa, com pelo menos 200 participantes, junto à população fixa e flutuante da All, com a finalidade de subsidiar o diagnóstico das áreas sob influência do empreendimento. Devem ser abordados na pesquisa questões sobre os itens 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6.

**Atenção:**

- A pesquisa deve distinguir a população fixa e flutuante (usuários, trabalhadores e residentes) e apresentar comprovação fotográfica da sua realização.
- Deverá ser entregue base de dados relativos à pesquisa de campo realizada.

5. **IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS**

5.1. Indicar os impactos positivos ou negativos decorrentes da implantação do empreendimento, ou por ela potencializados, a partir da análise do conjunto das informações apresentadas, apontando o cenário de sua ocorrência:

- (1) cenário sem empreendimento;
- (2) cenário de implantação do empreendimento; e
- (3) cenário de operação do empreendimento.

5.2. Conceituar e avaliar os impactos identificados segundo os seguintes aspectos:

- (1) impactos positivos e negativos;
- (2) diretos e indiretos;
- (3) imediatos e a médio e longo prazos;
- (4) temporários e permanentes;
- (5) grau de reversibilidade;
- (6) propriedade cumulativa ou sinérgica;
- (7) natureza da distribuição dos ônus e benefícios sociais relacionados ao impacto.

5.3. Sistematizar os impactos em mapa/diagrama e em tabela, conforme modelo a seguir:

Cenário	Tipo de Impacto	Negativo ou Positivo	Direto ou Indireto	Imediato, Médio ou Longo Prazo	Temporário ou Permanente	Grau de Reversibilidade	Propriedade Cumulativa ou Sinérgica	Distribuição de Ônus ou Benefícios Sociais

**Atenção:**

A identificação dos impactos deve ser subsidiada pelas análises relativas à caracterização do empreendimento e da vizinhança e considerar os aspectos econômicos, sociais, culturais e ambientais.

**6. IDENTIFICAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS**

- 6.1. Formular propostas de mitigação e compensação dos impactos negativos e de potencialização dos impactos positivos, considerando:
- (1) o porte do empreendimento e a proporcionalidade à gradação do dano ou impacto que venha a ser dimensionado;
  - (2) a eliminação ou mitigação dos conflitos com os usos já implantados;
  - (3) a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno.

A proposição das medidas mitigadoras e compensatórias deve contemplar os contextos identificados na caracterização da vizinhança do empreendimento e considerar os aspectos elencados neste TR, observando-se os distintos cenários (sem empreendimento/implantação do empreendimento/ operação do empreendimento).

A formulação das propostas deve ser ilustrada por meio de plantas e perspectivas.

**Atenção:**

- a. A proposição de medidas mitigadoras/compensatórias deve ocorrer dentro das áreas de influência do empreendimento e priorizar os aspectos definidos neste termo de referência.
- b. As medidas mitigadoras/compensatórias devem ser propostas como consequência aos impactos identificados.
- c. Não devem ser contabilizadas como medidas mitigadoras/compensatórias:
  - (1) as obrigações pecuniárias provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso;
  - (2) a implantação da infraestrutura necessária à obtenção do licenciamento edilício, conforme exigência do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (COE/DF), Normas Reguladoras, NBRs, e demais legislações específicas, bem como, exigências das concessionárias de serviços públicos para obras dentro do lote.
- d. Observar que os itens elencados abaixo constituem obrigações para o empreendimento, já previstas em legislações e normativos:
  - Redução de danos e transtornos à população, no que se refere às emissões de particulado e gases, ruídos e tráfego de máquinas e equipamentos; Utilização de técnicas de construção sustentáveis e de diminuição de emissão de gases causadores do efeito estufa (GEE);
  - Mitigação da retirada de cobertura vegetal, poeira, escoamento superficial e impermeabilização do solo;
  - Proteção das nascentes, cursos d'água e lagoas existentes no local e seu entorno;
  - Proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico;
  - Mitigação do incremento da impermeabilização do solo, com a utilização de pavimentação e tecnologias que favoreçam à permeabilidade;
  - Mitigação dos efeitos do lançamento das águas pluviais em seus respectivos pontos, priorizando um sistema que garanta a máxima infiltração das águas pluviais no solo para recarga dos aquíferos, antes que atinja a rede coletora;
  - Mitigação da destinação final dos resíduos sólidos gerados no processo de execução das obras, no canteiro de obras e demais instalações de apoio administrativo;
  - Preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
  - Seguir orientações de Termos de Referência emitidos pela NOVACAP quando da elaboração dos projetos de drenagem e de pavimentação como medidas de mitigação e compensação.
- e. Observar os aspectos elencados a seguir para a definição das medidas de mitigação e compensação dos impactos do empreendimento:
  - Ajustes no sistema viário, priorizando a acessibilidade e a mobilidade; Adoção de soluções visando o conforto ambiental;
  - Implantação de paisagismo em área pública;
  - Doação da área do empreendimento para implantação de equipamento comunitário ou regional;
  - Qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;
  - Implantação, urbanização e requalificação de área pública; Implantação e manutenção de equipamento comunitário ou regional;
  - Implantação e manutenção de mobiliário urbano; Implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;
  - Apresentação de plano de acesso e circulação com projeto de sinalização de trânsito temporário de obra, em conformidade com as normas de trânsito em vigor, em escala compatível com o objeto representado;
  - Implantação de infraestrutura para pedestres que atendam as normas de acessibilidade que conectem o empreendimento à rede de transporte público de passageiros mais próxima (Terminais e/ou paradas) e equipamentos públicos essenciais;
  - Implantação de infraestrutura de ciclomobilidade que conecte o empreendimento à rede de transporte público de passageiros mais próxima (Terminais e/ou paradas) e equipamentos públicos essenciais;
  - Recuperação da infraestrutura urbana e espaço público degradado durante a implantação do empreendimento. Outras ações avaliadas pertinentes pelo interessado. Mitigação dos impactos referentes ao incremento de população;
  - Garantia de atendimento à população estimada, por transporte coletivo e por equipamentos públicos e privados;
  - Paisagismo e arborização dos espaços públicos de convívio, das áreas internas e externas do empreendimento, utilizando, preferencialmente, espécies nativas de cerrado, e sistemas sustentáveis de irrigação;
  - Implantação de rotas acessíveis até os pontos de transporte público mais próximos, na circunscrição da AID;
  - Mitigação por rearranjos, caso a capacidade ou rotas das atuais linhas de transporte público sejam afetadas;
  - Planos ou programas de monitoramento dos impactos e implementação das Medidas Mitigadoras;
  - Plano de recuperação do pavimento após a execução da obra, prevendo um serviço de pavimentação com vida útil de 10 anos, a ser analisado pela NOVACAP.

**7. QUADRO RESUMO DE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS**

- 7.1. Apresentar Quadro Resumo das medidas mitigadoras e compensatórias identificadas, conforme modelo abaixo:

Nº da Medida	Caráter da Medida	Prazo	Descrição	Impacto Relacionado	Plano de Acompanhamento

- 7.2. Apresentar Mapa - Resumo das medidas mitigadoras e compensatórias identificadas.

8. **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

8.1. Apresentar cronograma físico-financeiro demonstrando o custeio ao longo do tempo para todas as medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelo empreendedor. O cronograma físico-financeiro deve ser atualizado trimestralmente até a aprovação final do EIV, com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro fator de correção equivalente.

8.2. Apresentar Quadro Resumo Final, segundo modelo abaixo, para cada medida mitigadora e compensatória a ser executada.

Item	Medidas de Mitigação/ Compensação	Elaboração do Projeto	Aprovação de Projeto	Execução de Obra	Valor Estimado da Medida
		Prazo	Órgão Responsável	Prazo	



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS DE SOUSA SILVA - Matr.0280665-7, Assessor(a) Especial**, em 16/04/2025, às 16:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA - Matr.0270565-6, Chefe da Unidade de Estudo de Impacto de Vizinhança**, em 16/04/2025, às 16:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
 verificador= **168409257** código CRC= **ADACA1D9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
 Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
 Telefone(s):  
 Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)